

las inversiones en viviendas suntuarias en américa latina y sus consecuencias

• JOSE BALISTA S. J.

Dos son los instrumentos (además del presupuesto) que los técnicos señalan como indispensables para poder establecer una equilibrada política de desarrollo: el conocimiento de los problemas en su justa medida y posibles proyecciones y la programación de inversiones que permita disponer y prever los necesarios recursos para la ejecución del plan.

Nuestros países, a falta de esta programación, dejados al simple juego de la libre competencia de los intereses individuales, y cuando además los gobiernos a lo más intervienen para suplir, pero no para dirigir y estimular, caen forzo-

samente en un doble desequilibrio económico: el que debiera haber entre consumo e inversiones y el que proviene del hecho de que éstas se orienten hacia usos y sectores menos productivos de bienes de capital.

Sobre la relación inversión y consumo dice la CEPAL que del total de bienes y servicios de que disponían nuestros países en 1957, cuyo valor ascendía a 54.058 millones de dólares (a precios de 1950), se dedicaron a inversiones sólo 10294 millones y a consumo 43.764 millones, o sea casi el 81 por ciento, afirmación que ilustra detalladamente con el siguiente caudro:

C U A D R O N ° 1
AMERICA LATINA — CRECIMIENTO EN 1950 - 1957
(en miles de millones de dólares de 1950)

Año	Producto Bruto	Importaciones menos Exportaciones	Bienes y Servicios Disponibles	En por ciento del total			
				Consumo	Inversión	Consumo	Inversión
1950	39.8	— 1.4	38.4	31.8	6.6	82.7	17.3
1951	42.1	.1	42.2	34.9	7.3	82.7	17.3
1952	43.0	.0	43.0	35.5	7.5	82.5	17.5
1953	44.6	— 1.0	43.4	35.8	7.6	82.4	17.6
1954	47.2	— .2	47.0	38.8	8.2	82.5	17.5
1955	50.0	— .7	49.3	40.6	8.7	82.3	17.7
1956	51.3	— 1.2	50.1	41.0	9.1	81.8	18.2
1957	53.8	.2	54.0	43.7	10.3	80.9	19.1

NOTA. — CEPAL, "Estudio Económico de América Latina, 1957".

Es de notar que la proporción del Producto Bruto dedicado a consumo no puede ser calificada en sí misma de defectuosa, pues es similar a la de muchos países desarrollados. Más bien debe considerarse tal la orientación del consumo prevaleciente en nuestros países, los cuales, debiéndose considerar subdesarrollados precisamente por la pobreza de sus infraestructuras, gastan a lo rico en artículos suntuarios, generalmente importados, lo que debiera dedicarse a estimular las inversiones internas.

Otro tanto puede decirse de la orien-

tación de las inversiones mismas que no siempre contribuyen al beneficio auténtico de la economía nacional.

A la defectuosa composición de capital de Argentina, se refieren las Naciones Unidas al constatar que se ha producido una desviación del mismo hacia los sectores que no producen bienes, no sólo porque los recursos que se hubiesen podido invertir no se invirtieron, sino por las consecuencias de esa menor capitalización sobre la capacidad ulterior de generación de ahorro. Las cifras que ofrece el cuadro siguiente, son elocuentes:

CUADRO N° 2
ARGENTINA: DISTRIBUCION DEL CAPITAL ENTRE LAS ACTIVIDADES
PRODUCTIVAS Y NO PRODUCTIVAS DE BIENES
a. — Capital (millones de pesos de 1950)

PERIODOS	Actividades productivas de bienes	Actividades no productivas de bienes
1900-04	24.647	19.959
1925-29	68.849	71.431
1940-44	83.563	89.567
1955	98.886	132.851
1967	179.752	162.630
<i>b. — Proporción con respecto al total</i>		
1900-04	55.3	44.7
1925-29	49.1	50.9
1940-44	42.7	57.3
1955	48.3	51.7
1967	52.5	47.5
<i>c. — Distribución porcentual del incremento por periodos</i>		
1900-04/1925-29	46.2	53.8
1925-29/1940-44	44.8	55.2
1940-44/1955	26.1	73.9
1955/67	73.1	26.9

NOTA: Naciones Unidas. — Análisis y Proyecciones del Desarrollo Económico. — V, El Desarrollo Económico de la Argentina. — Parte I, Los Problemas y Perspectivas del Crecimiento Económico Argentino, Naciones Unidas, México, 1959, pp. 31.

Tras subrayar el mismo documento que el 73,9 por ciento del incremento de capital argentino entre 1940-44 y 1955 se había dedicado a sectores no productivos de bienes, dice que estos sectores tenían en aquel quinquenio el 51.7 por ciento de toda la masa de capital. De este porcentaje el 33.3 por ciento estaba representado por la vivienda. (1)

No es el caso discutir aquí si todas las inversiones en vivienda resultan siempre improductivas de bienes. Lo que queremos destacar es hacia qué tipo de viviendas se han orientado en nuestros países grandes inversiones que, de todo punto de vista resultan, sino totalmente improductivas, al menos no tan productivas como podrían serlo otras, dada la situación de los mismos.

de la inversión bruta en capital fijo fueron aportadas por el sector privado, en América Latina, mientras que el sector público invirtió el 25 por ciento restante". Que "la distribución de la inversión, a su vez, fue un poco más de la mitad (53.3 por ciento) en construcción y edificaciones en general, incluyendo obras públicas, edificaciones de diversas clases y vivienda, con un valor total de 28.700 millones de dólares, y el resto o sea el 46.7 por ciento, equivalente a 25.100 millones de dólares de 1950, en maquinaria y equipo".

Casi la misma proporción (50.1 % y 49.9 %) se observaba en Argentina en la distribución de las inversiones en el período 1947-1951. (1)

Si bien no se tienen cifras globales que

CUADRO N° 3
AMERICA LATINA: ESTRUCTURA DE LA INVERSION
BRUTA EN CAPITAL FIJO
(en miles de millones de dólares a precios de 1950)

Año	Total	Construcción	Maquinaria	Sector Privado	Sector Público
				INVERSION BRUTA	
1950	6.5	3.7	2.8	4.6	1.9
1951	7.3	3.8	3.5	5.4	1.9
1952	7.5	3.9	3.6	5.7	1.8
1953	7.5	4.1	3.4	5.6	1.9
1954	8.0	4.3	3.7	6.0	2.0
1955	8.3	4.4	3.9	6.3	2.0
1956	8.7	4.5	4.2	6.7	2.0
	53.8	28.7	25.1	40.3	13.5

(1) NACIONES UNIDAS, op. cit., pág. 35.

(2) NACIONES UNIDAS, "La Vivienda en el Desarrollo Económico de la América Latina". Nueva York, 31 de marzo de 1959.

Un informe de expertos de la Dirección de Asuntos Sociales de Naciones Unidas (2) nos dice que "entre 1950 y 1956, tres cuartas partes en promedio

permitan calcular el porcentaje de las inversiones en construcción que se dedican a vivienda, Naciones Unidas estima que globalmente un 25 por ciento de

las inversiones en activos fijos se dedican a la habitación en América Latina. (2)

"Si partimos del principio de que el 25 por ciento de las inversiones en activos fijos se destinan a vivienda (continúan diciendo los expertos de N. U. en el Informe antes citado) y relacionamos estos datos con el que nos dice que la mitad de las mismas inversiones se dedican a la construcción, fácilmente podemos deducir que la mitad de la actividad constructora total en la América Latina se dedica a fines residenciales".

"En efecto: De 1951 a 1955 la rata de crecimiento de la población latinoamericana fue de 2,5 por ciento, habiendo aumentado de 166 a 183 millones de habitantes en ese lapso, o sea un aumento en cuatro años de 17 millones. Tomando un promedio familiar de 5 personas, se requiere haber construido para atender el crecimiento de la población durante los mismos cuatro años, un total de 3 millones 400 mil viviendas, o sea un promedio de 850.000 unidades al año. Aproximadamente se invierten 4 mil millones de dólares anuales en construcciones de todas clases. Descontando la participación del sector público, cuya contribución directa a la edificación de viviendas es insignificante dentro del volumen total, tres cuartas partes de las inversiones en construcciones son aportadas por el sector privado, o sea 3 mil millones de dólares. Además, supuesto que cerca de la mitad de la construcción se hace en vivienda, o sea 1.500 millones de dólares de 1950, se tiene una disponibilidad de 1.794 dólares por

vivienda para atender el crecimiento actual de la población.

"Por otra parte, hay que redistribuir esta disponibilidad entre la vivienda rural y urbana, ya que la segunda requiere una inversión superior. Si se estima que para construir una vivienda rural se utilizan los materiales locales y el trabajo de la familia y los vecinos, parece posible construir cada una con una cuarta parte o menos de la suma disponible arriba calculada, o sean 440 dólares. La población rural, a su vez, se ha calculado en un 60 por ciento en la América latina, lo que representa 510 unidades anuales a razón de 440 dólares cada una, o sean 225 millones de dólares. Atendiendo el sector rural, quedan disponibles 1.275 millones de dólares, con los cuales se podrían construir 566 mil viviendas urbanas de 2.250 dólares cada una. A base de estos cálculos sería posible construir un millón 76 mil viviendas anuales o sean 5,87 viviendas anuales por cada mil habitantes, de las cuales 4,64 se necesitarían para atender el crecimiento de la población y 1,23 viviendas quedarían para ir muy lentamente cubriendo el déficit latente y el reemplazo de unidades inservibles.

"De lo anterior se puede colegir que en teoría y globalmente existen recursos privados suficientes para atender las necesidades de vivienda debidas al crecimiento de la población e ir atendiendo gradualmente el déficit latente y el reemplazo de unidades inservibles, si los fondos disponibles se pudieran repartir de acuerdo únicamente con las necesidades de la población. En la realidad la situación es distinta, ya que hay una gran desproporción entre las inversiones en vivienda y las necesidades que cubren,

(1) Cfr. FIAT. América Latina. Síntesis Económica y Financiera N° 11. Buenos Aires, Argentina, pág. 11.

(2) Cfr. Naciones Unidas. Financing of Housing and Community Improvement Programmes. New York, 1957, pág. 34.

debido al gran volumen de construcción suntuaria predominante en la América Latina".

¿Cómo corregir este mal? Al sector privado le resulta atractiva la inversión en la vivienda suntuaria, ya sea por los intereses que reditúa, ya sea porque así satisface sus deseos de exhibicionismo. Para que estos capitales se orientaran hacia la financiación de viviendas de interés social, para poder satisfacer auténticas necesidades (o al menos hacia otros sectores más productivos), no caben otros medios que los compulsivos o bien ciertos estímulos, difíciles de crear donde el lucro posible es ilimitado.

En cuanto al sector público, éste podría aumentar sus recursos para la vivienda social si disminuyera la construcción de obras públicas innecesarias o suntuarias, o impidiera que los créditos subvencionados fueran destinados a vivienda de lujo, cual ha sido el caso en

Argentina de las construcciones hechas en Mar del Plata con créditos del Banco Hipotecario.

Pero queda un sector privado entre nosotros al que no puede llamársele inversionista, auténticamente necesitado de vivienda que podría destinar sus ahorros a la solución de su problema, siempre que se crearan instituciones serias y dignas de confianza. Prueba de esto es la casi precipitación con que ha acudido este sector a depositar sus ahorros en las sociedades de Ahorro y Préstamo privadas, recientemente aparecidas, de las que se dice que, en un año, han elevado sus fondos a casi dos mil millones de pesos. La inmensa mayoría de estos ahorristas no han ido en procura de una vivienda lujosa y su aporte creemos que habrá de resultar una inyección de nuevos recursos para el desarrollo del país. Por esta doble razón merecen especial consideración para que sus justas aspiraciones no se vean frustradas. ♦

***La Dirección y personal de la
Revista ESTUDIOS desean a sus
suscriptores y lectores, felices fiestas
de Navidad y Año Nuevo.***